

**PROCEDURA DI VENDITA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 71-1/2021 – OSTILIA S.R.L.**  
Tribunale di Roma – Unità immobiliari “Prima Rosa”, Marina di Cerveteri (RM)

**NOTA INTEGRATIVA ALL’ALLEGATO “A” – LISTINO DEI LOTTI**  
*(Precisazione relativa allo stato di occupazione del Lotto 19)*

Con la presente nota, che integra a ogni effetto l’Allegato “A” – Listino dei lotti (versione luglio 2026) della procedura competitiva di vendita in oggetto, si forniscono ai soggetti interessati le seguenti precisazioni in ordine allo stato di fatto del Lotto 19, di seguito identificato:

|                                                            |                                                             |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Lotto di gara</b>                                       | 19                                                          |
| <b>Identificativi catastali</b>                            | Foglio 53, Particella 1165, sub 501 (ex 2 e 3)              |
| <b>Ubicazione</b>                                          | Piazza Prima Rosa n. 76, Piano T – Marina di Cerveteri (RM) |
| <b>Superficie utile (da condono)</b>                       | 78,13 m <sup>2</sup>                                        |
| <b>Prezzo-base di listino (oneri di sanatoria esclusi)</b> | € 75.000,00                                                 |

Si precisa che il predetto Lotto 19 risulta, allo stato, **parzialmente occupato da terzi in assenza di titolo legittimante (occupazione sine titolo)**.

In particolare, l’occupazione interessa una porzione del bene di superficie pari a circa 20 m<sup>2</sup>, corrispondente alla parte retrostante del locale commerciale e comprensiva del bagno e dell’antibagno, che risulta essere stata incorporata nell’attigua unità immobiliare ad uso abitativo (interno 2, piano terra del medesimo Condominio) mediante demolizione dell’originario muro divisorio ed erezione di un nuovo muro all’interno della proprietà.

Si dà altresì atto che la procedura, per il tramite del legale all’uopo incaricato, ha già formalmente attivato le proprie ragioni nei confronti del soggetto occupante mediante diffida e messa in mora, trasmessa a mezzo raccomandata a/r in data 14 gennaio 2026, con la quale è stato intimato — nel termine ivi indicato — il ripristino dello stato dei luoghi, la reimmissione della società proprietaria nel possesso del bene e il versamento dell’indennità di occupazione, con espressa riserva di ogni azione in sede civile e penale. Copia di tale comunicazione è resa disponibile, unitamente alla presente nota, nella Virtual Data Room tra la documentazione di gara.

Conseguentemente, e in coerenza con quanto già previsto dal Regolamento di gara, si rappresenta quanto segue:

**a)** il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi compreso lo stato di occupazione sopra indicato, senza alcuna garanzia della Liquidazione, del Liquidatore e dell’Advisor incaricato dalla procedura (di seguito, l’«Advisor») in ordine alla liberazione del bene;

**b)** ai sensi del §3, lett. e), f) e g) del Regolamento, l’offerente, con la presentazione dell’offerta irrevocabile, dichiara di aver verificato lo stato di fatto e di diritto del bene e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio comunque riconducibile a tale stato, con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque eccezione, domanda o pretesa nei confronti del CPO n. 71/2021 Ostilia S.r.l., del Liquidatore e dell’Advisor;

**c)** ogni attività, onere e spesa necessari al rilascio e alla liberazione del bene resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, restando esclusa al riguardo qualsiasi responsabilità o garanzia della Liquidazione, del Liquidatore e dell'Advisor;

**d)** l'attività già intrapresa dalla procedura nei confronti del soggetto occupante, ivi inclusa la diffida sopra richiamata, ha natura meramente conservativa e interruttiva e non comporta, in capo alla Liquidazione, al Liquidatore e all'Advisor, alcuna assunzione di obbligo o garanzia in ordine all'effettiva liberazione del bene; resta inteso che l'aggiudicatario potrà, a seguito del trasferimento e in piena autonomia, proseguire ovvero promuovere ogni iniziativa, stragiudiziale e giudiziale, ritenuta opportuna nei confronti dell'occupante, restando la procedura estranea ai relativi esiti, oneri e tempi;

**e)** limitatamente al presente Lotto 19, la Liquidazione procede alla vendita senza farsi carico del procedimento di sanatoria edilizia: il relativo iter sarà gestito autonomamente dall'aggiudicatario, a propria cura, con oneri e tempistiche a suo esclusivo carico e da definirsi in piena autonomia, restando esclusa ogni attività, responsabilità o coinvolgimento della procedura e dell'Advisor al riguardo;

**f)** resta fermo, per ogni altro profilo, quanto disciplinato dal Regolamento di gara e dai relativi allegati, che l'offerente dichiara di conoscere e accettare integralmente.

La presente nota integrativa sarà resa disponibile nella Virtual Data Room e pubblicata unitamente alla restante documentazione di gara, anche sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Roma, lì 25 giugno 2026

Il Liquidatore  
prof. avv. Giorgio Lener